

**Tisková zpráva**

Praha, 4. února 2020

**Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi
ve 4. čtvrtletí 2019**

**Úvod**

Industrial Research Forum bylo založeno v roce 2010 s cílem poskytovat co možná nejúplnější, nejpřesnější a nejtransparentnější data o vývoji českého trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi. Členové Industrial Research Fora, společnosti CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield a JLL, sdílejí základní informace o vývoji trhu a věří, že založení Industrial Research Fora přispěje ke zlepšení transparentnosti trhu.

Industrial Research Forum si dovoluje zveřejnit konečné údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi v České republice ve 4. čtvrtletí 2019.

**Celková nabídka průmyslových prostor v ČR**

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice vzrostla ve čtvrtém čtvrtletí roku 2019 na 8,36 milionů m2. Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2019 bylo dokončeno celkem 158 500 m2 skladových ploch v 11 průmyslových parcích na území České republiky. Ve srovnání se stejným obdobím předcházejícího roku se jedná o 9% pokles a mezi čtvrtletně o 8% nárůst.

Největší dokončený projekt se nachází v parku P3 Praha D11 o celkové velikosti 26 900 m2. Druhá největší dokončená budova, která se nachází v parku Brno Airport (16 500 m2) byla postavena developerem Panattoni pro potřeby společnosti StahlGruber. Třetí největší dokončený projekt představovalo dokončení haly v Panattoni parku Plzeň Západ (16 400 m2).

**Projekty ve výstavbě**

Na konci čtvrtého čtvrtletí roku 2019 bylo ve výstavbě celkem 648 200 m2 skladových a výrobních prostor, přičemž téměř 25 % z nich se nachází v Moravsko-Slezském kraji a 19% se nachází v kraji Plzeňském. Ve čtvrtém čtvrtletí 2019 byla zahájena výstavba hal o celkové rozloze 124 500 m2. Podíl industriálních prostor ve výstavbě bez předem zajištěného nájemce ve třetím čtvrtletí 2019 mírně klesl na 41 %.

**Realizovaná poptávka**

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) ve čtvrtém čtvrtletí roku 2019 dosáhla celkově 274 200 m2 a ve srovnání s předchozím čtvrtletím došlo k poklesu o 22 %. V porovnání s čtvrtým čtvrtletím roku 2018 se realizovaná poptávka snížila o 12 %. Celková hrubá realizovaná poptávka za rok 2019 dosáhla 1 368 900 m2 tím došlo, k mírnému zvýšení oproti loňskému roku 2018, kdy hrubá realizovaná poptávka dosáhla 1 358 200 m2.

Čistá poptávka čítala ve čtvrtém čtvrtletí roku 2019 celkem 236 800 m2, což bylo o 8 % více než v předchozím čtvrtletí. Meziročně došlo k nárůstu o téměř 24 %. Hlavním tahounem nové poptávky byly ve čtvrtém čtvrtletí především společnosti zabývající se výrobou, které tvořily 26 % podíl.

Podíl renegociací v průběhu čtvrtého čtvrtletí roku 2019 činil 12 % z hrubé realizované poptávky. Na celoročním měřítku se podíl renegociací podílel na 33% z celkové hrubé realizované poptávky.

Celoroční čistá poptávka (bez renegociací) dosáhla, 917 100 m2 což reprezentuje 15 % nárůst oproti roku 2018 (796 900 m2).

**Významné pronájmy v rámci poptávky**

Největší novou transakcí ve třetím čtvrtletí 2019 byla expanze v industriálním parku CTPark Bor, kde si nezveřejněná společnost pronajala celkem 28 700 m2. Druhou největší nájemní transakcí byl předpronájem 16 600 m2 v Logistika Park Pardubice, kterou uzavřela společnost Faurecia Interiors Pardubice s.r.o.

Největší renegociace o velikosti 9 144 m2 byla podepsána logistickou firmou v parku P3 Olomouc.

**Neobsazenost**

Na konci čtvrtého čtvrtletí 2019 dosáhla míra neobsazenosti v České republice 4,1 %, což představuje pokles o 5 bazických bodů oproti předchozímu čtvrtletí. Celkově je v současné době na trhu 342 400 m2 moderních průmyslových prostor, které jsou připraveny k okamžitému nastěhování. Neobsazenost průmyslových prostor v Praze a jejím nejbližším okolí na konci roku dosahovala 3,6 %.

**Nájemné**

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice mírně vzrostlo v průběhu čtvrtého čtvrtletí roku 2019 na úroveň 4,70 EUR/m2/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavby dosahuje 8,50 – 9,00 EUR/m2/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,50 – 0,65 EUR/m2/měsíc.

**Pro další informace kontaktujte členy Industrial Research Forum:**

**JLL**

Natália Vítková

+420 724 879 065

**Cushman & Wakefield**

Michaela Šedlbauerová

+420 737 419 055

**CBRE:**

Pavlína Musilová

+420 606 611 074

**Colliers:**

Aneta Ježková

+420 226 537 618

**Definice:**

**Celková výměra a nová nabídka:**

Moderní skladové a výrobní prostory třídy A stavěné a vlastněné developerem nebo investorem za účelem pronájmu třetím stranám. Nezahrnuje nemovitosti vlastněné koncovým uživatelem. Nová nabídka zahrnuje výše zmíněné prostory dokončené v daném období, včetně kancelářských vestavků.

**Realizovaná poptávka:**

Realizovaná poptávka je celková plocha před/pronajatá za určité období. K realizování poptávky dochází v momentě, kdy je podepsána smlouva
o pronájmu nebo smlouva o budoucím pronájmu. Započítávany jsou pouze dlouhodobější pronájmy (delší než jeden rok). Hrubá realizovaná poptávka zahrnuje i renegociace a prodloužení smluv. Čistá realizovaná poptávka oproti tomu počítá nově uzavřené smlouvy a rozšíření stávajících prostor v rámci existujících smluv, podnájmy či předpronájmy.

**Nejvyšší dosahované nájemné:**

Představuje nejvyšší nájemné, které lze ke konci sledovaného čtvrtletí dosáhnout za skladové prostory nejvyšší kvality a technické specifikace v nejatraktivnější lokalitě na trhu. Nájemné je uváděno pro jednotku s 5 000 m² hrubých vnitřních ploch, se stropní výškou přesahující 8 metrů, využívanou primárně pro distribuci a skladování a s délkou pronájmu pět let.

**Míra neobsazenosti:**

Podíl fyzicky volných prostor v dokončených budovách z celkové výměry skladových a průmyslových prostor včetně kancelářských vestavků
a zázemí.

**COPYRIGHT © INDUSTRIAL RESEARCH FORUM 2019**

Tato publikace je vlastnictvím Industrial Research Fora a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakékoliv podobě nebo jakýmikoliv prostředky, a to jako část nebo celek bez uvedení Industrial Research Fora jako zdroje informace. Informace obsažené v této tiskové zprávě jsou indikativní a byly získány ze zdrojů považovaných za důvěryhodné. Industrial Research Forum na sebe neváže odpovědnost za škodu nebo ztrátu způsobenou jakoukoliv neúmyslnou nepřesností v této zprávě.